

Экономическая эффективность реконструкции пятиэтажек

Нехорошков Р.Б., Харьковский городской совет

*Прасол В.М., Харьковская национальная академия городского
хозяйства*

Сегодня жилой фонд Украины всех видов собственности составляет около 10,4 млн. домов общей площадью свыше 1008 млн. м², из них около 72 млн. м² или 23% всего многоквартирного городского фонда Украины – это жилые дома застройки 60-70-х годов.

Техническое состояние имеющегося государственного и коммунального жилого фонда неудовлетворительное. Каждый третий дом требует проведения капитального или текущего ремонта, вместе с тем объемы ремонта из года в год уменьшаются. Текущий ремонт конструкций дома выполняется, в наиболее острых ситуациях, а незначительные суммы, предусмотренные для проведения их реконструкции, в основном используются как локальные разовые затраты, поскольку средств на эти цели запланированы в размере меньше 10 процентов от потребности. Из-за отсутствия бюджетных средств капитальный ремонт жилья в сравнении с 1991 годом значительно сократился, а в ряде областей он практически полностью приостановлен.

Вместе с тем, обследование крупнопанельных жилых домов первого поколения, проведенные за последние годы в странах СНГ и в Украине показало, что их физическая амортизация составляет около 30 процентов.

Научные разработки, проведенные подведомственными Госстрою проектными институтами, показали ремонтную пригодность этих домов.

Расчеты показывают, что затраты на реконструкцию и утепление жилых домов компенсируются за счет экономии эксплуатационных затрат на протяжении 12-15 лет.

Результаты экспериментальной реконструкции ряда жилых домов подтверждают эффективность такой работы. Уровень комфорта жилья удовлетворяет современным потребностям населения, экономия энергоресурсов в условиях эксплуатации реконструированного жилья достигает 30 и больше процентов.

В регионах утверждены региональные программы, проводятся работы по обследованию жилых домов, разработке проектной документации и реализации пилотных проектов реконструкции жилых домов. Наиболее активно работы в этом направлении ведутся в Луганской, Полтавской, Харьковской, Черниговской областях, Киеве и Севасто-

поле. Вместе с тем, отсутствие реального финансирования из местных бюджетов работ по реализации региональных программ, в первую очередь, проведения экспериментальной реконструкции отдельных жилых домов в городах Украины, не отработка финансово-инвестиционного механизма кредитования с привлечением разных, в т.ч. нетрадиционных источников финансирования сдерживает реализацию задач, определенных постановлением Кабинета Министров Украины от 14.05.99 № 820.

По предусмотренной Региональными программами экспериментальной реконструкции фактически реконструированы дома в Луганской области – 7, Одесской – 1, Полтавской – 2 (за небюджетные средства инвесторов), Харьковской – 1, Черниговской – 3, и в Киеве – 6 и Севастополе – 2 дома.

Представляет огромный интерес опыт реконструкции зданий массовой застройки (пятиэтажных панельных домов) и реставрации фасадов накопленный в Германии после объединения Западной и Восточной частей. Если в Баварии панельные пятиэтажные здания шли под снос, и реконструировалось всего 1-2 %, а на освобожденной территории осуществлялось новое строительство, то в Дрездене крыши практически всех домов имеют надстроенные мансарды, выполненные по индивидуальным проектам. В городе Козвич (вблизи Дрездена) пятиэтажная застройка (1200 крупнопанельных домов) составляет около 50% жилых зданий. Реконструкция пятиэтажной застройки в данном случае включала в себя не только возведение мансардных этажей, что увеличило количество полезной площади. Здесь обязательно устраивали лифты, балконы, лоджии, производили внутреннюю перепланировку квартир со значительным увеличением жилой площади (до 100-120 м²), с целью снижения энергопотерь утепляли фасады, а также производили экологическую реконструкцию близлежащих территорий. Программа реконструкции панельных домов массовых серий в Восточной Германии, длившаяся 10 лет практически завершена.

Интенсивная работа по реконструкции жилой застройки первых массовых серий ведется в Москве. В соответствии с постановлением правительства Москвы № 608 от 06 июля 1999 г. «О задачах комплексной реконструкции районов пятиэтажной застройки первого периода индустриального домостроения до 2010 года», производятся следующие мероприятия:

1. Сносятся пятиэтажные жилые дома серий К-7, П-32, 1605-АМ, 1МГ-300, П-35, относящиеся к первой очереди индустриального домостроения.

2. Реконструируются пятиэтажные здания серий 515 (крупнопа-

нельная), 510 (крупноблочная), 511 (кирпичная), 1-447 (кирпичная), а также приравненные к ним.

Интерес представляют проект реконструкции пятиэтажного жилого дома в г. Одессе (ул. Парковая, 79^а) в основу которого лег метод надстройки этажей.

Проект предполагал увеличение этажности здания до 9-ти этажей при раздельной передаче нагрузки от существующего 5-ти этажного здания и надстроенных 4-х этажей по каркасной несущей схеме.

Конструктивная схема здания представлена на рисунке.



Схема реконструкции пятиэтажки

После реконструкции возрастут расходы на содержание 9-ти этажки.

Заслуживает внимание опыт реконструкции 5-этажного 6-секционного панельного дома в г. Харькове на ул. Маршала Жукова, 21, причем без отселения жителей. Площадь достроенного 6-го этажа составила 1170 м², 12 квартир улучшенной планировки, затраты, в ценах 2001 года составили 4,8 млн. руб.

Особое внимание уделено энергосберегающим мероприятиям в процессе реконструкции.

Результаты энергетического аудита реконструированного и утепленного жилого дома в г. Харькове показывают, что при внедрении выше приведенных энергосберегающих мероприятий во всем секторе пятиэтажного жилья может быть достигнуто реальной экономии энергоресурсов в границах 1,0-1,5 млрд. м³ газа при одновременном обеспечении надлежащего теплового режима в жилых помещениях в границах 22⁰ - 23⁰.

На примере уже имеющегося опыта по реконструкции пятиэтажной жилой застройки первых массовых серий не возникает сомнений в целесообразности проведения комплексной реконструкции существующей застройки, так как позволяет рационально использовать городские земельные ресурсы, не прокладывать новых коммуникаций, сократить объемы строительства на свободных территориях, улучшить качество среды обитания.